

Onderwerp	Verlenging huur- en exploitatieovereenkomst met BillyBird over Het Run
Portefeuillehouder	De heer C.A.M. van Bokhoven

Aanleiding / voorgeschiedenis

In 2019 is de gemeente met BillyBird (officieel BB Vastgoed BV) een exploitatie- en huurovereenkomst aangegaan voor een periode van tweeënhalfjaar (drie seizoenen) voor buitenzwembad Het Run in Drunen. In beide overeenkomsten is de optie opgenomen om de overeenkomsten twee keer met één jaar te verlengen. Daarover gaat dit voorstel.

Feitelijke informatie

In 2019 heeft BillyBird de aanbesteding gewonnen om zwembad Het Run te exploiteren voor de periode van 6 maart 2019 tot 30 september 2021. In vervolg daarop zijn zowel een exploitatieovereenkomst als een huurovereenkomst met BillyBird afgesloten. Beide overeenkomsten eindigen in beginsel op 30 september 2021.

In de overeenkomsten is opgenomen dat de gemeente voor 1 juni 2021, en respectievelijk voor 1 juni 2022, kenbaar maakt of de overeenkomst met de exploitant met één jaar wordt verlengd.

BillyBird heeft gedurende twee seizoenen (2019 en 2020) Het Run geëxploiteerd. Het eerste seizoen is goed verlopen en BillyBird heeft kunnen profiteren van een zomerseizoen met gunstige weersomstandigheden. In het tweede seizoen is BillyBird geconfronteerd met veel beperkingen vanwege het coronavirus, waardoor dit seizoen voor het bedrijf minder goed is verlopen. Dit jaar is het nog onzeker welke rol het coronavirus gaat spelen voor wat betreft de exploitatie.

Beide exploitatiejaren heeft BillyBird laten zien dat het een geschikte partij is voor de exploitatie van Het Run. Afgelopen seizoen is er ondanks de coronabeperkingen alles aan gedaan om het buitenzwembad veilig te openen voor bezoekers. De onderlinge relatie tussen de gemeente en BillyBird is goed en de communicatie verloopt op een prettige manier.

Voorafgaand aan het verlengen van de overeenkomst is er op 11 mei jl. een evaluatiegesprek geweest met BillyBird. Hierin heeft BillyBird aangegeven dat zij positief zijn over de afgelopen exploitatieperiodes en de samenwerking met de gemeente. Verder zouden ze graag ook in 2022 en 2023 verantwoordelijk blijven voor de exploitatie. Ook van de zijde van de gemeente is hierover een positief oordeel gegeven. BillyBird heeft aangegeven dat het de voorkeur heeft de overeenkomsten niet twee keer met één jaar te verlengen, maar ineens voor twee jaar. Op deze manier hebben ze zekerheid over de duur van de overeenkomst en kunnen investeringsbeslissingen hierop afgestemd worden. Tot slot heeft BillyBird de gemeente gevraagd om de te ontvangen exploitatiebijdrage, en de door hen te betalen huur en vergoeding voor gas, water en elektra, voor de komende twee jaar te indexeren.

Zwembad Het Run is gebouwd in 1968. In de jaren daarna is het complex steeds verder uitgebreid. Ondanks het onderhoud dat door de jaren heen is uitgevoerd, begint vooral het recreatiebad (zichtbaar) te verouderen. De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor het groot onderhoud. De kosten hiervoor zijn tot en met 2023 opgenomen in een meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Afweging

De inzet en prestaties die BillyBird afgelopen twee seizoenen heeft geleverd bij zwembad Het Run zijn goed geweest. Er is vertrouwen in de werkwijze van BillyBird. BillyBird is ook positief over de exploitatie in de afgelopen twee seizoenen en wil beide overeenkomsten graag verlengen voor de komende twee jaar. Gezien het vertrouwen in de exploitant en de uitgesproken wens om met elkaar de komende twee jaar samen te werken wordt voorgesteld om de huur- en exploitatieovereenkomst

voor Het Run ineens met twee jaar te verlengen. Op deze manier hebben zowel de exploitant als de gemeente zekerheid over de exploitatie van Het Run tot en met 2023. Verder wordt voorgesteld de exploitatiebijdrage op dezelfde wijze te indexeren als de door Billy Bird te betalen huur- en nutskosten.

Inzet van middelen

In de meerjarenbegroting is voor de jaren 2022 en 2023 al rekening gehouden met de exploitatiebijdrage à € 71.995 die de gemeente aan BillyBird betaalt en de huuropbrengst die de gemeente ontvangt. Het overgaan tot indexatie van deze bijdrage leidt tot een beperkt nadeel (als de indexatie bijvoorbeeld 2% is, gaat het om € 1.440). Dit wordt verwerkt bij het opstellen van de begroting 2022. Ook de kosten voor groot onderhoud zijn tot en met 2023 opgenomen (in het MJOP).

Risico's

Met de verlenging van ineens twee jaar in plaats van twee keer één jaar vervalt de mogelijkheid voor de gemeente om na één jaar de overeenkomst niet opnieuw te verlengen. De overeenkomsten kunnen niet tussentijds worden opgezegd, dus partijen zijn in principe voor de komende twee jaar aan elkaar gebonden. De enige mogelijkheid om tot tussentijdse beëindiging te komen, is ontbinding van de overeenkomst. Deze mogelijkheid heeft de gemeente alleen als BillyBird de afspraken uit de overeenkomsten niet nakomt of als Billy Bird failliet gaat. Gezien het vertrouwen in BillyBird wordt dit gezien als een minimaal risico.

Gelet op de leeftijd van het zwembad is er een kans dat zich buitengewone omstandigheden voordoen, zoals het uitvallen van de machinekamer of grote lekkages, die tot kosten leiden die niet zijn voorzien in het MJOP. In de huurovereenkomst hebben partijen afspraken gemaakt over wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud. Hierbij is onder andere afgesproken dat eventuele door BillyBird gewenste vervangingsinvesteringen ter besluitvorming aan de gemeente worden voorgelegd. Als partijen geen overeenstemming bereiken over eventuele investeringen voorziet de overeenkomst in het inschakelen van een onafhankelijke derde voor een analyse hiervan. Partijen vertrouwen er echter op dat zij het zwembad de komende twee jaar in goed overleg open kunnen houden.

Procedure / vervolgstappen

De verlenging met twee jaar ineens en het indexeren van de exploitatiebijdrage worden vastgelegd in een aanvulling op de overeenkomsten. De aanvulling wordt dan ondertekend door zowel de gemeente als BillyBird. De vergoeding die de gemeente betaalt wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens, categorie 112000 Accommodaties.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 25 mei 2021

besloten:

- de huurovereenkomst tussen de gemeente en BB Vastgoed BV over zwembad Het Run te verlengen tot en met 30 september 2023;
- de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en BB Vastgoed BV over zwembad Het Run te verlengen tot en met 30 september 2023;
- de exploitatiebijdrage aan BB Vastgoed BV op dezelfde wijze te gaan indexeren als de huur- en nutskosten;
- de verlenging van de duur van voornoemde overeenkomsten met twee jaar en de indexatie van de exploitatiebijdrage schriftelijk vast te leggen in een door beide partijen te ondertekenen aanvulling op de overeenkomsten.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans